

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17 dana 14. veljače 2017. godine, Gradonačelnik Grada Pule donio je dana 15. veljače 2022. godine

ZAKLJUČAK

o prihvatu prijedloga nagodbe

I

Prihvaća se prijedlog nagodbe utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/20-01/624, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-3, od dana 19. siječnja 2022. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², od strane zakupnika trgovačkog društva KUMPANIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupanog po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809).

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjeku za upravljanje imovinom.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegovog donošenja.

KLASA:372-01/20-01/624
URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-5
Pula, 15. veljače 2022.

GRADONAČELNIK
dr. sc. Filip Zoričić, prof.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredba čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) i čl. IX Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1172/17 dana 14. veljače 2017. godine.

TEMELJNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Zaključka kojim se prihvaća prijedlog nagodbe, utvrđen Zapisnikom, Klasa: 372-01/20-01/624, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-3, od dana 19. siječnja 2022. godine, koji je sastavni dio ovog Zaključka, u predmetu priznavanja ulaganja izvršenih u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², od strane zakupnika trgovačkog društva KUMPANJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupanog po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/441, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 04. siječnja 2017. godine, a sve po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 16. prosinca 2016. godine, između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KUMPANJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupanog po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), kao zakupnika, zaključen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV-1172/17 dana 14. veljače 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 100,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 2.000,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.

Nadalje, zakupniku je, na temelju dostavljenih zahtjeva i priložene dokumentacije za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije predmetnog poslovnog prostora, izdana

Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine.

Odredbom čl. IX st. 1. gore spomenutog Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17, dana 14. veljače 2017. godine, utvrđeno je da zakupnik ima obvezu urediti predmetni poslovni prostor, odnosno isti dovesti u stanje prikladno za obavljanje djelatnost i to ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, dok je st. 11. istog članka citiranog ugovora određeno, između ostaloga, da će se priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno da će se priznata vrijednost izvršenih radova prebijati s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika.

Dana 31. prosinca 2020. godine zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, uz koje je priložio:

- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine,
- Uvjete uređenja/oblikovanja građevina i ambijenta Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 373-02/17-01/24, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0429-17-2, od dana 24. travnja 2017. godine,
- Projekt priključenja na javnu kanalizacijsku mrežu, broj projekta 04/18, iz siječnja 2018. godine, izrađen od trgovačkog društva M.3D. d.o.o. za projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor, po ovlaštenom projektantu Goranu Majstoroviću, dipl. ing. građ.,
- Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
- Troškovnik izvedenih radova, te
- Fotodokumentaciju izvedenog stanja.

Po zaprimljenom zahtjevu za priznavanje ulaganja, od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je očevid predmetnog poslovnog prostora, o čemu je sačinjena i fotodokumentacija predmetnog poslovnog prostora, a sve kao dokaz da je zakupnik izvršio doista uredio poslovni prostor, odnosno izvršio adaptaciju istog te da se u poslovnom prostoru obavlja ugovorena djelatnost.

Nakon izvršene analize dostavljene dokumentacije utvrđeno je da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Veronska br. 6, u sveukupnom iznosu od 78.653,61 kn.

Za napomenuti je da je analizom dostavljene dokumentacije, kao i očevidom predmetnog poslovnog prostora, utvrđeno da je zakupnik izveo radove koji se odnose na nabavu i postavljanje uljnog šahta, a što prethodno nije predviđeno ishodom suglasnošću za izvođenje radova adaptacije/uređenja predmetnog poslovnog prostora, no stav je i mišljenje

nadležnog upravnog tijela da je riječ o nužnim i neophodnim radovima koji će stoga zakupniku biti priznati.

Osim što je u provedenom postupku izvršena analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije, izvršena je i usporedba jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu (budući da će priznavanje ulaganja vršiti po jediničnim cijenama na tržištu), a sve kako bi se utvrdio iznos sredstava koja se zakupniku mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor. Za napomenuti je da se kao ulaganja u poslovni prostor isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, dok se radovi koji se odnose na tekuće održavanje, kao i oni koji ne predstavljaju nužne i korisne radove, ne priznaju (ne priznaje se ni oprema).

Nakon provedene analize dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije te usporedbom jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, utvrđeno je da se zakupniku, a sve sukladno

- zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17, dana 14. veljače 2017. godine,
- ishodovanoj, gore citiranoj, Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine, te
- Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju,

mogu, kao izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², priznati radovi u sveukupnom iznosu od 35.837,18 kn bez PDV-a (budući da je zakupnik obveznik u sustavu poreza na dodanu vrijednost), kako slijedi:

- Izrada projekta kanalizacijskog priključka za poslovni prostor na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula (Veronska br. 6) – u sveukupnom iznosu od 1.400,00 kn;
- Dobava keramičkih pločica i fugir mase – u sveukupnom iznosu od 2.942,58 kn;
- Dobava staklene stijene 375x300 – u sveukupnom iznosu od 8.750,00 kn;
- Izvođenje radova koji se odnose na postavljanje izolacije i hidroizolacije, premazivanje betona i navlačenje podloge – u sveukupnom iznosu od 7.349,60 kn;
- Izvođenje radova koji se odnose na nabavu i postavljanje uljnog šahta, izravnavanje zidova, skidanje tapeta po zidovima, rušenje stare i trule žbuke, odvoz šute, izravnavanje zidova žbukom, postavljanje staklene mrežice i gletanje zidova, postavljanje keramičkih pločica uz nabavu materijala – ljepila te farbanje zidova bijelom bojom – u sveukupnom iznosu od 10.195,00 kn;

- Izvođenje radova koji se odnose na rušenje postojećeg poda od betonske ploče, iskop površine radi izvođenja nove ploče, betoniranje podloge – u sveukupnom iznosu od 5.200,00 kn.

Potpisom Zapisnika o utvrđivanju uloženi sredstava i prijedlogu nagodbe, Klasa: 372-01/20-01/624, Urbroj: 2163-7-05-03-0411-22-3, od dana 19. siječnja 2022. godine (koji uz ovo obrazloženje čini sastavni dio predloženog Zaključka) zakupnik je potvrdio da je suglasan s predloženim iznosom izvršenih ulaganja koja se priznaju i to na način da se uloženi iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA:

U proračunu Grada Pule predviđena su sredstva za provedbu akta.

Pripremila: Orijeta Babić, dipl. iur., v.r.

PROČELNIK

Robert Stemberger, dipl. ing. geod., v.r.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
KOMUNALNI SUSTAV
I UPRAVLJANJE IMOVINOM
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO
AL SISTEMA COMUNALE E
ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO
Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:372-01/20-01/624

URBROJ:2163-7-05-03-0411-22-3

Pula, 19.01.2022

ZAPISNIK

o utvrđivanju uložениh sredstava i prijedlogu nagodbe

Sastavljen u Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjeku za upravljanje imovinom, o usmenoj raspravi održanoj dana 19. siječnja 2022. godine, u predmetu zakupnika trgovačkog društva **KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438)**, sa sjedištem u **Puli, Stoja br. 26B**, zastupano po zastupano po direktoru **Bernardu Domniku (OIB: 60143058809)**, u postupku priznavanja ulaganja u adaptaciju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6.

Započeto u 13.00 sati.

Nazočni:

Od strane Upravnog odjela:

1. Nenad Žufić, mag iur.
2. Orijeta Babić, mag. iur.
3. Julijana Benazić, građ. teh.

Zakupnik:

1. KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573)
zastupano po direktoru Bernardu Domniku

Usmena rasprava zakazana je putem elektroničke pošte. Predmet usmene rasprave je priznavanje uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m².

1. Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, kao zakupodavca, i trgovačkog društva KUMPANIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupanog po zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), kao zakupnika, na temelju Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/16-01/441, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-5, od dana 04. siječnja 2017. godine, po prethodno provedenom natječaju objavljenom u dnevnom tisku "Glas Istre", oglasnoj ploči nadležnog Upravnog odjela te službenim stranicama Grada Pule, dana 16. prosinca 2016. godine, zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziran po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17 dana 14. veljače 2017. godine, predmet kojeg ugovora je zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 100,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 2.000,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina,
 - da je zakupniku, na temelju dostavljenih zahtjeva i priložene dokumentacije za izdavanje suglasnosti za izvođenje radova adaptacije predmetnog poslovnog prostora, izdana Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine,
 - da je čl. IX st. 1. Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17, dana 14. veljače 2017. godine, utvrđeno da zakupnik ima obvezu urediti predmetni poslovni prostor, odnosno isti dovesti u stanje prikladno za obavljanje djelatnost ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, dok je st. 11. istog članka citiranog ugovora određeno, između ostaloga, da će se priznata ulaganja zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina po završetku radova na preuređenju, a nakon izvršenog priznavanja ulaganja, odnosno da će se priznata vrijednost izvršenih radova prebijati s 50% mjesečne ugovorene zakupnine danom donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe od strane Gradonačelnika,
 - da je do donošenja Zaključka o prihvatu nagodbe o priznatim ulaganjima od strane Gradonačelnika zakupnik u obvezi plaćati cjelokupan iznos zakupnine.
2. Dana 31. prosinca 2020. godine zakupnik je u ovo upravno tijelo dostavio zahtjev za priznavanje ulaganja izvršenih u adaptaciju predmetnog poslovnog prostora, uz koje je priložio:
- Suglasnost za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine,

- Uvjete uređenja/oblikovanja građevina i ambijenta Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe, Klasa: 373-02/17-01/24, Urbroj: 2168/01-03-02-00-0429-17-2, od dana 24. travnja 2017. godine,
 - Projekt priključenja na javnu kanalizacijsku mrežu, broj projekta 04/18, iz siječnja 2018. godine, izrađen od trgovačkog društva M.3D. d.o.o. za projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor, po ovlaštenom projektantu Goranu Majstoroviću, dipl. ing. građ.,
 - Račune izvođača radova i dokaze o plaćanju istih,
 - Troškovnik izvedenih radova,
 - Fotodokumentaciju izvedenog stanja.
3. Od strane službenika nadležnog upravnog tijela izvršen je očevid predmetnog poslovnog prostora o čemu je fotodokumentacija poslovnog prostora Veronska br. 6, a sve kao dokaz da je zakupnik izvršio adaptaciju te da se u poslovnom prostoru obavlja ugovorena djelatnost.
4. Sukladno dostavljenoj dokumentaciji, proizlazi da je zakupnik izvršio ulaganja u poslovni prostor u Puli, Veronska br. 6, u sveukupnom iznosu od 78.653,61 kn (s tim da je samo na dio iznosa plaćen porez na dodanu vrijednost – iznos od 46.416,60 kn plaćen je bez obračunatog bez PDV-a, dok je na račune u sveukupnom iznosu od 25.789,61 kn obračunat i plaćen PDV u iznosu od 6.447,40 kn, a što ukupno iznosi 32.237,01 kn).
- Za napomenuti je da je analizom dostavljene dokumentacije, kao i očevidom predmetnog poslovnog prostora, utvrđeno da je zakupnik izveo radove koji se odnose na nabavu i postavljanje uljnog šahta, a što prethodno nije predviđeno ishodomvanom suglasnošću za izvođenje radova adaptacije/uređenja predmetnog poslovnog prostora, no stav je i mišljenje nadležnog odjela da je riječ o nužnim i neophodnim radovima koji će stoga zakupniku biti priznati.
5. U provedenom postupku izvršena je analiza dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja, odnosno dostavljene dokumentacije te usporedba jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, a sve kako bi se utvrdio iznos sredstava koja se zakupniku, u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora, ishodomvanim suglasnostima nadležnih tijela i Pravilnikom o kriterijima za naknadu uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad Pula ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu priznati kao ulaganje u poslovni prostor.
6. Zakupnik je upoznat s činjenicom da se kao ulaganja u poslovni prostor isključivo mogu priznati nužni i korisni radovi, ukoliko su isti doista i izvedeni. Radovi koji se odnose na tekuće održavanje, kao i oni koji ne predstavljaju nužne i korisne radove ne priznaju se (kao što se ne priznaje ni oprema).
7. Prilikom priznavanja ulaganja jedinične cijene izvedenih radova uspoređene su s jediničnim cijenama na tržištu te će se priznavanje ulaganja vršiti po jediničnim cijenama na tržištu.
8. Nakon provedene analize dostavljenog zahtjeva za priznavanje ulaganja i priložene dokumentacije te usporedbom jediničnih cijena izvedenih radova s jediničnim cijenama na tržištu, utvrđeno je da se zakupniku, a sve sukladno zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17, dana 14. veljače 2017. godine, zatim ishodomvanoj gore citiranoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine, te Pravilniku o kriterijima za naknadu uložениh



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju mogu, kao ulaganje u poslovni prostor, priznati slijedeći radovi:

- *Izrada projekta kanalizacijskog priključka za poslovni prostor na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula (Veronska br. 6) – u sveukupnom iznosu od 1.400,00 kn;*
- *Dobava keramičkih pločica i fugir mase – u sveukupnom iznosu od 2.942,58 kn;*
- *Dobava staklene stijene 375x300 – u sveukupnom iznosu od 8.750,00 kn;*
- *Izvođenje radova koji se odnose na postavljanje izolacije i hidroizolacije, premazivanje betona i navlačenje podloge – u sveukupnom iznosu od 7.349,60 kn;*
- *Izvođenje radova koji se odnose na nabavu i postavljanje uljnog šahta, izravnjavanje zidova, skidanje tapeta po zidovima, rušenje stare i trule žbuke, odvoz šute, izravnavanje zidova žbukom, postavljanje staklene mrežice i gletanje zidova, postavljanje keramičkih pločica uz nabavu materijala – ljepila te farbanje zidova bijelom bojom – u sveukupnom iznosu od 10.195,00 kn;*
- *Izvođenje radova koji se odnose na rušenje postojećeg poda od betonske ploče, iskop površine radi izvođenja nove ploče, betoniranje podloge – u sveukupnom iznosu od 5.200,00 kn.*

Slijedom navedenog, voditelj postupka utvrđuje da je zakupniku moguće priznati izvršena ulaganja u poslovni prostor u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², **u sveukupnom iznosu od 35.837,18 kn bez PDV-a**, a sve s obzirom da je zakupnik obveznik u sustavu poreza na dodanu vrijednost.

Preslik gore navedene dokumentacije sastavni je dio ovog Zapisnika.

9. Prema podacima Upravnog odjela za financije i gospodarstvo utvrđeno je da zakupnik trgovačko društvo KUMPAZIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju. Uvidom u evidencije gradskih poslovnih prostora utvrđeno je zakupnik poštuje i ostale ugovorne odredbe. Isto je potvrđeno i karticom prometa izdanom od nadležnog Upravnog odjela za financije i gospodarstvo, odsjeka za proračun i naplatu prihoda od dana 13. siječnja 2022. godine, iz koje je razvidno da zakupnik nema nepodmirenih dugovanja prema proračunu Grada Pule (kartica prometa nalazi se u privitku ovog zapisnika i čini njegov sastavni dio).
10. Slijedom navedene analize priznaju se ulaganja u poslovni prostor u sveukupnom iznosu od 35.837,18 kn bez PDV-a te, sukladno gore navedenom, voditelj postupka predlaže prisutnom zakupniku priznavanje ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², i to na način da se priznato ulaganje, u sveukupnom iznosu od 35.837,18 kn prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, a sve sukladno Ugovoru o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranom po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17 dana 14. veljače 2017. godine, ishodomanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine, te Pravilniku o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora kojeg Grad ima u vlasništvu, na raspolaganju ili korištenju (Službene novine Grada Pule br. 1/02 i 6a/04).

11. Zakupnik je upoznat s činjenicom da će se uloženi iznos naknaditi zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate, no ukoliko ugovor prestane važiti s obzirom na vrijeme na koje je isti zaključen ili zakupnik otkáže ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom ili ugovor otkáže zakupodavac zbog nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu od strane zakupnika, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa, odnosno na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava.
12. Poziva se zakupnik da se očituje na navedeni način prebijanja priznatih ulaganja te ostalim gore navedenim okolnostima u svezi adaptacije poslovnog prostora.

Zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², trgovačko društvo KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), izjavljuje:

"Prihvaćam sve iznesene navode voditelja postupka".

Voditelj postupka predlaže zakupniku da se, sukladno svim prethodno navedenim okolnostima i činjenicama, sljedeći tekst prijedloga nagodbe uputi Gradonačelniku Grada Pule radi donošenja Zaključka o prihvatu prijedloga nagodbe:

N A G O D B A

1. Utvrđuje se da je, na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora, Klasa: 372-01/17-01/4, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-1, od dana 05. siječnja 2017. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Denisu Krajcaru, pod posl. br. OV- 1172/17 dana 14. veljače 2017. godine, trgovačko društvo KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 100,00 kn po m², odnosno s utvrđenom mjesečnom zakupninom u iznosu od 2.000,00 kn (s tim da se zakupnina uvećava za pripadajući porez na dodanu vrijednost – PDV), za obavljanje trgovinske djelatnosti, na određeno vrijeme u trajanju od deset godina.
2. Utvrđuje se da je zakupnik trgovačko društvo KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), izvršilo adaptaciju poslovnog prostora u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², a sve sukladno gore citiranom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora te prethodno ishodovanoj pisanoj Suglasnosti za izvođenje radova adaptacije, Klasa: 372-01/17-01/105, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0411-17-2, od dana 21. ožujka 2017. godine.
3. Utvrđuje se da prema podacima, odnosno kartici prometa Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Pule, Odsjeka za proračun i naplatu potraživanja, od dana 13. siječnja 2022. godine, zakupnik trgovačko društvo KUMPA NIJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po direktoru Bernardu Domniku



(OIB: 60143058809), nema dospjelih dugovanja na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju za poslovni prostor u Puli, Veronska br. 6.

4. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo KUMPANJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), kao zakupnik, suglasni su da se zakupniku priznaju ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m², u sveukupnom iznosu od 35.837,18 kn bez PDV-a, kao nesporni iznos priznatih ulaganja. Uloženi iznos naknaditi će se zakupniku na način da se taj iznos prebije s 50% iznosa mjesečne zakupnine do njegove potpune isplate. Ukoliko ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora prestane važiti s obzirom na vrijeme na koje je isti zaključen ili zakupnik otkáže ugovor prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti odobreni iznos prebijanjem sa zakupninom ili ugovor otkáže zakupodavac zbog nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu od strane zakupnika, zakupnik nema pravo na povrat preostalog iznosa.
5. Grad Pula, kao zakupodavac, i trgovačko društvo KUMPANJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), kao zakupnik, suglasni su da nakon podmirenja obveze iz točke 4. ove Nagodbe od strane Grada Pule, nemaju nikakvih međusobnih potraživanja u pogledu nespornih ulaganja zakupnika navedenih u točki 2. ove Nagodbe te da je zakupnik s izvršenim prijebojem iz točke 4. ove Nagodbe namiren za izvršena ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor u vlasništvu Grada Pule, u Puli, Veronska br. 6, u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. br. zgr. 1058/1, k.o. Pula, površine 20,00 m².
6. Sukladno odredbi članka 78. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18 i 121/19) zakupnik je u obvezi zakupodavcu ispostaviti račun za izvršenu uslugu, a zakupodavac je dužan, sukladno odredbi članka 37. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 79/13, 85/13, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19 i 1/20), zakupniku ispostaviti račun za primljeni predujam.
7. Ova Nagodba stupa na snagu danom njezinog prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.

Voditelj postupka poziva zakupnika da se očituje o ovom prijedlogu nagodbe.

Trgovačko društvo KUMPANJA d.o.o. (OIB: 512360557573, MBS: 040309438), sa sjedištem u Puli, Stoja br. 26B, zastupano po direktoru Bernardu Domniku (OIB: 60143058809), kao zakupnik, izjavljuje:

"Suglasan sam s navedenim činjenicama, kao i od strane nadležnog Upravnog odjela procijenjenim ulaganjima čije se priznavanje predlaže te molim da se ovaj prijedlog nagodbe proslijedi Gradonačelniku na usvajanje."

Voditelj postupka upozna je zakupnika s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13 i 85/15), sukladno kojim je Grad Pula, kao tijelo javne vlasti, obvezno, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada Pule te će se, slijedom navedenog, smatrati da je zakupnik, sklapanjem predmetne Nagodbe koja sadrži njegove osobne podatke, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Zapisnik je stranci pročitan, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno ga potpisuje.

Dovršeno u 14.00 sati.

Od Upravnog odjela:


1. Nenad Žufić, mag. iur.



2. Orijeta Babić, mag. iur.



3. Julijana Benazić, građ. teh.





Zakupnik:

1. KUMPANIJA d.o.o. (OIB: 512360557573)



Bernard Domniku, direktor

